

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Kamelian 1 i Borås
Org nr: 769616-3901



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kamelian 1 i Borås
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-05. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-22.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets resultat är högre än föregående år bland annat på grund av ökade intäkter i form av årsavgifter.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 271 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 007 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kamelian 3 i Borås Stad. På fastigheterna finns 2 byggnader med 72 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007–2008. Det skattemässiga värdeåret är 2008. Fastighetens adress är Kyrkogårdsgatan 13 & 15 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	44
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	42
Antal p-platser	31

Total tomtarea	5 649 m ²
Total boastadsarea	5 428 m ²

Årets taxeringsvärde	116 766 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	116 766 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice och lokalvård
Riksbyggen	Utemiljö
FR fastighetsservice	Gemensamhetsytor mellan Brf Kamelian 1 och Brf Kamelian 2
Sappa	Fiber, Kabel-TV
Borås Brandservice AB	Brandsäkerhet
Schindler Hiss	Hiss, nödtelefon
UK port	Serviceavtal garageportar
Kungälvsvör	Serviceavtal värmepump, upphandlas genom Riksbyggen

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 194 tkr och planerat underhåll för 93 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underplan är aktuell och uppdaterades september 2024.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 637 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 564 tkr. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 56 661 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 889 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 725 tkr, efter att hänsyn till redan fonderat medel har tagits. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Belysning	2019
Installationer	2021
Huskropp utvändigt	2021
Huskropp utvändigt	2022
Underhålls Hissar	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	46 925
Installationer	36 200
Huskropp utvändigt	9 997



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Larsson	Ordförande	2025
Elisabeth Eriksson	Vice ordförande	2025
Ann-Kristin Ericsson	Ledamot	2025
Urban Johansson	Ledamot	2026
Susanne Hilding	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Segelmark	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2025
Alina Larsson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Curt Thorell	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jane Brink Åkesson	2025	
Ingela Thorell	2025	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Styrelsens ord

Styrelsen har haft 12 sammankomster under perioden, 10 styrelsemöten, 1 budgetmöte och 1 underhållsplanmöte.

Vår ekonom Moa Andersson har nu kommit tillbaka från sin föräldraledighet.

I dag har vi följande avtal med Riksbyggen:

- Ekonomisk förvaltning.
- Teknisk förvaltning.
- Fastighetsdrift och Lokalvård.
- Utomhusmiljön

Följande avtal med FR:

- Gemensamt avtal med Brf Kamelian 2 för gemensamma ytor.
 - Snö och halkbekämpning.
 - Skötsel av dammar med dess grönområden. Nytt avtal från den 1 januari 2025.

Övriga avtal:

- Schindler Hiss: serviceavtal inklusive nödtelefon i våra hissar.
- Kungälv's rör: serviceavtal för vår värmepump
- Borås Brandservice AB: serviceavtal gällande brandsäkerhet.
- Sappa: gemensamhetsavtal för fiber, bredband och kabel TV.
- Nordic Green Energy för el, numera ett bundet avtal under en 3 års period.

Nedan framkommer större händelserna att notera.

Nya stadgar:

Styrelsen har arbetat under våren med att ta fram förslag på nya stadgar för föreningen.

Årsstämman beslutade att godtaga styrelsens förslag på nya stadgar.

Föreningens extra stämma den 23 september 2024 beslutade stämman att godtaga styrelsens förslag på nya stadgar för föreningen.

Underhåll:

Åtgärderna med inläckage i några lägenheter kommer att följas upp under 2025.

Utvändig fastighetsbelysning är utbytt till ledbelysning för att spara på elförbrukningen.

Föreningen har Infört ytterligare sopkärl i våra miljörum för att underlätta för våra medlemmar samt att följa kommande regelverk, fastighetsnära insamling (FNI) att insamlingskärl skall finnas nära hemmet senast vid 2026 års slut.

Bytt lite bräder och målat om miljörum utanför Hus 13.

Ekonomi:

Under året har vi amorterat 1 MSEK på våra lån. Lån är omsatta under perioden med både bundet och rörlig ränta.

Målet är att fortsätta ha en spridning på våra lån så att större räntehöjningar ej får för stor påverkan på våra kostnader.

Vi har analyserat vårt kassaflöde under en 5–10 årsperiod och beslutade att höja avgiften på respektive lägenhet med 20% från den 1 januari 2025 för att täcka ökade driftskostnader, högre räntor vid kommande låneomsättningar och kommande underhållskostnader.

Styrelsen har också beslutat att ha en buffert på 3 månaders hyresintäkter för oförutsedda kostnader.

För styrelsen

Göran Larsson, ordföranden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 609	4 965	4 793	4 799	4 791
Resultat efter finansiella poster*	735	174	547	41	592
Soliditet %*	59	59	59	58	57
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	92	91	90	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	951	869	826	824	823
Energikostnad kr/kvm*	165	144	152	147	133
Sparande kr/kvm*	385	318	336	356	339
Skuldsättning kr/kvm*	9 480	9 665	9 849	10 033	10 365
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 480	9 665	9 849	10 033	10 365
Räntekänslighet %*	10,0	11,1	11,9	12,2	12,6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 420 000	4 914 454	-2 835 581	174 169
Disposition enl. årsstämmobeslut			174 169	-174 169
Reservering underhållsfond		1 725 000	-1 725 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-93 121	93 121	
Årets resultat				735 896
Vid årets slut	74 420 000	6 546 333	-4 293 291	735 896

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 661 412
Årets resultat	735 896
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 725 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	93 121
Summa	-3 557 395

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 557 395**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 609 003	5 120 667
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 773	2 216
Summa rörelseintäkter		5 623 776	5 122 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 895 196	-2 088 336
Övriga externa kostnader	Not 5	-532 785	-495 607
Personalkostnader	Not 6	-114 401	-90 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 270 811	-1 262 389
Summa rörelsekostnader		-3 813 193	-3 937 253
Rörelseresultat		1 810 582	1 185 631
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 496	4 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 459	57 724
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 170 641	-1 073 801
Summa finansiella poster		-1 074 686	-1 011 461
Resultat efter finansiella poster		735 896	174 169
Årets resultat		735 896	174 169



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	124 296 700	125 537 700
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	214 945	244 756
Summa materiella anläggningstillgångar		124 511 645	125 782 456
Summa anläggningstillgångar		124 511 645	125 782 456
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	30
Övriga fordringar		21 557	17 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	169 038	137 958
Summa kortfristiga fordringar		190 595	155 096
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	4 935 049	4 117 438
Summa kassa och bank		4 935 049	4 117 438
Summa omsättningstillgångar		5 125 644	4 272 533
Summa tillgångar		129 637 289	130 054 990



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	74 420 000	74 420 000
Fond för yttre underhåll	6 546 333	4 914 454
Summa bundet eget kapital	80 966 333	79 334 454
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 293 291	-2 835 581
Årets resultat	735 896	174 169
Summa fritt eget kapital	-3 557 395	-2 661 412
Summa eget kapital	77 408 938	76 673 042
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	41 480 000
Summa långfristiga skulder	41 480 000	39 480 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	9 980 000
Leverantörsskulder	197 517	173 794
Skatteskulder	11 617	8 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	559 217
Summa kortfristiga skulder	10 748 351	13 901 947
Summa eget kapital och skulder	129 637 289	130 054 990



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	735 896	174 169
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 270 811	1 262 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 006 707	1 436 559
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-35 499	-72 789
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-153 597	139 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 817 611	1 503 510
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-123 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-123 750
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	817 611	379 760
Likvida medel vid årets början	4 117 438	3 737 678
Likvida medel vid årets slut	4 935 049	4 117 438

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning Not 13



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Under föregående räkenskapsår redovisades föreningens fasträntekonto hos SBAB som kortfristig placering. Fasträntekontot redovisas under 2024 som likvida medel och korrigering i föregående års siffror har även gjorts. Föreningens fasträntekonto redovisas i årets årsredovisning som likvida medel för både 2024 och 2023.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 976 832	4 545 752
Hyror, garage	408 106	357 200
Hyror, p-platser	135 400	120 620
Hyror, övriga	230	100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-94 906	-72 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 425	-12 281
Elavgifter*	30 300	26 100
Kabel-tv-avgifter	153 936	146 016
Övriga lokalintäkter	350	0
Övriga ersättningar	12 191	9 966
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-6
Summa nettoomsättning	5 609 003	5 120 667

*avgift för motorvärmare och laddboxar

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	14 773	2 216
Summa övriga rörelseintäkter	14 773	2 216

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-93 122	-288 662
Reparationer	-193 823	-222 365
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-151 020	-148 068
Försäkringspremier	-50 687	-46 631
Kabel- och digital-TV	-150 265	-186 465
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 673	-4 225
Serviceavtal	-41 293	-4 454
Obligatoriska besiktningar	-5 601	-75 985
Bevakningskostnader	-35 438	-29 231
Snö- och halkbekämpning	-79 522	-108 459
Förbrukningsinventarier	-1 335	-9 554
Fordons- och maskinkostnader	0	-8 400
Vatten	-232 876	-179 653
Fastighetsel	-274 760	-226 730
Uppvärmning	-389 905	-374 151
Sophantering och återvinning	-142 246	-159 772
Förvaltningsarvode drift	-51 631	-15 531
Summa driftskostnader	-1 895 196	-2 088 336



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-462 469	-391 658
Lokalkostnader	0	-960
IT-kostnader	-3 828	-3 206
Arvode, yrkesrevisorer	-28 000	-21 412
Övriga förvaltningskostnader	-13 041	-66 700
Kreditupplysningar	0	-240
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 028	-4 725
Representation	-1 458	-223
Kontorsmateriel	-9 619	0
Telefon och porto	0	-1 478
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-30	0
Bankkostnader	-3 468	-5 004
Övriga externa kostnader	-845	0
Summa övriga externa kostnader	-532 785	-495 607

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-85 950	-79 195
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-3 000
Sociala kostnader	-16 451	-8 725
Summa personalkostnader	-114 401	-90 920



Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	124 100 000	124 100 000
Mark	20 000 000	20 000 000
	144 100 000	144 100 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 100 000	144 100 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 562 300	-17 321 300
	-18 562 300	-17 321 300
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 241 000	-1 241 000
	-1 241 000	-1 241 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 803 300	-18 562 300
Restvärde enligt plan vid årets slut	124 296 700	125 537 700
Varav		
Byggnader	104 296 700	105 537 700
Mark	20 000 000	20 000 000
Totalt taxeringsvärde	116 766 000	116 766 000
<i>varav byggnader</i>	<i>90 901 000</i>	<i>90 901 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 865 000</i>	<i>25 865 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	298 112	174 362
	298 112	174 362
Årets anskaffningar		
Installationer	0	123 750
	0	123 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	298 112	298 112
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-53 356	-31 966
	-53 356	-31 966
Årets avskrivningar		
Installationer	-29 811	-21 389
	-29 811	-21 389
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-53 356	-53 356
	-83 167	-53 356
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-83 167	-53 356
Restvärde enligt plan vid årets slut	214 945	244 756
Varav		
Installationer	214 945	244 756

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 160	41 454
Förutbetalda driftkostnader	24 124	7 834
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 957	51 026
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 339	36 504
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	891
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 458	249
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 038	137 958

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	1 417 823	690 900
Bankkonto SBAB	3 517 226	3 426 538
Summa kassa och bank	4 935 049	4 117 438



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	51 460 000	52 460 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 000 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 980 000	-11 980 000
Långfristig skuld vid årets slut	41 480 000	39 480 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	2 000 000,00	-1 000 000,00	1 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2025-01-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2025-03-03	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2025-06-01	3 980 000,00	0,00	0,00	3 980 000,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2026-03-01	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2026-10-30	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,38%	2027-03-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,97%	2027-06-01	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2028-01-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,37%	2028-03-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2029-01-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,63%	2029-06-01	3 980 000,00	0,00	0,00	3 980 000,00
Summa			52 460 000,00	0,00	1 000 000,00	51 460 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 5 000 000 kr, 1 000 000 kr och 3 980 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 712	12 600
Upplupna räntekostnader	75 190	77 626
Upplupna driftskostnader	0	30 073
Upplupna elkostnader	31 948	39 043
Upplupna vattenavgifter	0	17 392
Upplupna värmekostnader	0	53 117
Upplupna kostnader för renhållning	0	12 938
Upplupna revisionsarvoden	25 000	15 750
Upplupna styrelsearvoden	91 950	78 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	320 417	402 199
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	559 217	739 489

Not 13 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	91 459	57 724
Erlagd ränta	-1 170 641	-1 073 801

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	70 021 200	70 021 200

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Göran Larsson
Ordförande

Elisabeth Eriksson
Vice ordförande

Urban Johansson
Ledamot

Susanne Hilding
Ledamot

Ann-Kristin Ericsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Elin Andersson
Auktoriserad revisor

Alina Larsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kamelian 1 i Borås, org. nr 769616-3901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kamelian 1 i Borås för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kamelian 1 i Borås för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.	Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.
--	--

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende: — företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller — på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.	Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.
--	--

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2023 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 6 maj 2024.

Borås det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Elin Andersson	Alina Larsson
Auktoriserad revisor	Förtroendevald revisor

